

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2021 R.G.E. (N.RI 276/2022 R.G.E. E 361/2022 R.G.E.**

**RIUNITE)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 21 dicembre 2023 alle ore 10:30 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Per l'intero in piena proprietà**

**- C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 20**

**m.n. 274 sub 7**, Viale Vicenza, p. S1-T, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 13,5, Sup. Cat. Tot. mq. 353 – Tot. escluse aree scoperte mq. 315, Rendita € 1.917,35;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: muro contro terra su tre lati e parete verso vano scala comune al piano interrato; parete verso altre u.i. di altre ditte su tutti i lati al piano terra; muro perimetrale esterno su tre lati, parete verso terrazza e androne comuni su sei lati e parete verso altra u.i. stessa ditta su tre lati al piano primo, salvo i più precisi ed aggiornati;

**m.n. 274 sub 8**, Viale Vicenza, p. 1, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. Tot. mq. 101 – Tot. escluse aree scoperte mq. 89, Rendita € 361,52;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: muro perimetrale esterno, parete verso altra u.i. stessa ditta su tre lati, pareti verso androne e terrazza comune su cinque lati, salvo i più precisi ed aggiornati;

**m.n. 274 sub 15** (ex sub 11 ex scheda prot. n. 10106/1/1990), Viale Vicenza n. 152, p. T-1, Cat. C/3, Cl. 3, Cons. mq. 922, Sup. Cat. Tot. mq. 944, Rendita € 3.237,98;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: parete verso altra u.i. di altra ditta su tre lati, parete verso altra u.i. stessa ditta, parete verso altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale esterno, parete verso altra u.i. di altra ditta e ancora muro perimetrale esterno, salvo i più precisi ed aggiornati;

**m.n. 274 sub 16** (ex sub 11 ex scheda prot. n. 10106/1/1990), Viale Vicenza n. 152, p. T, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 308, Sup. Cat. Tot. mq. 320, Rendita € 1.081,67;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: parete verso altra u.i. di altra ditta su cinque lati, muro perimetrale esterno, parete verso altra u.i. di altra ditta, parete verso altra u.i. stessa ditta (sub 15) e parete verso altra u.i. di altra ditta sui restanti tre lati, salvo i più precisi ed aggiornati;



**- C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 20**

**m.n. 470**, semin arbor di mq. 10, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,05;

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: m.n. 469, m.n. 471, m.n. 472 e m.n. 444, salvo i più precisi ed aggiornati;

**- C.F. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 20**

**m.n. 471**, Via Carlo Rosselli n. snc, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 40 (identificato al **C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 20** con il **m.n. 471**, ente urbano di mq. 40);

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: m.n. 438, m.n. 274, m.n. 472 e m.n. 470, salvo i più precisi ed aggiornati;

**m.n. 472**, Via Carlo Rosselli n. snc, p. T, Cat. F/1, Cons. mq. 290 (identificato al **C.T. - Comune di Bassano del Grappa (VI) - Sez. di Bassano del Grappa - Fg. 20** con il **m.n. 472**, ente urbano di mq. 290);

confini (in senso N.E.S.O.), come da perizia: m.n. 471, m.n. 274, m.n. 439 e m.n. 440, salvo i più precisi ed aggiornati.

Trattasi di compendio formato da porzione di capannone ad uso laboratorio (sub 15), deposito/magazzino (sub 16) e due appartamenti (subb 7-8), oltre area di corte esclusiva (mapp. n.ri 470-471-472), il tutto (sup. comm. di ca. mq. 1899), facente parte di un più ampio complesso immobiliare con destinazioni miste (produttiva, commerciale e residenziale), sito a Bassano del Grappa (VI) in Via C. Rosselli n.ri 10, 12/A, 12/B e 14 (ex Via o Viale Vicenza n. 152).

Il laboratorio (al piano terra) è costituito da un ampio vano dalla forma regolare all'interno del quale si individuano un blocco ufficio ed un blocco servizi igienici.

Il magazzino (anch'esso al piano terra) consta di un ampio vano principale, più un secondo spazio di dimensioni più modeste ed un ex corridoio allo stato usato come archivio.

Il primo dei due appartamenti (sub 7, il più grande) si compone, al piano primo, di atrio di ingresso, pranzo e cucina, lavanderia, wc con anti-wc, soggiorno, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio; dispone, inoltre, di giardino pensile e di un corpo staccato in cui si trovano taverna, wc con anti-wc, ripostiglio, centrale termica e scala interna di collegamento al laboratorio e al magazzino al piano terra; l'appartamento secondario (sub 8) si compone, sempre al piano primo, di soggiorno con angolo cucina, camera e bagno; sono presenti loggia comune di ingresso ai due appartamenti e vano scala comune per la risalita dal piano terra e per il collegamento al piano interrato in cui si trova la cantina di pertinenza dell'appartamento più grande (sub 7); si segnala, in perizia, che le due abitazioni hanno impianti promiscui.

L'accesso sul fronte principale (Via Rosselli) avviene attraverso l'area di corte esclusiva mapp. n.ri



470, 471 e 472; l'accesso sul retro, invece, avviene attraverso strada privata (m.n. 462) non oggetto della presente vendita ma a carico della quale, diversamente da quanto indicato in perizia, è stata costituita servitù di passaggio con qualsiasi mezzo con atto autentificato in data 21.12.1979 al n. 68.174 di Rep. Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI) e trascritto il 18.01.1980 ai n.ri 378 R.G. e 329 R.P..

Parti comuni: ex artt. 1117 e segg. c.c..

### **Stato di possesso**

Alla data della perizia:

- l'appartamento sub 7 risultava occupato dagli esecutati;
- l'appartamento sub 8 risultava occupato *sine titulo* dal figlio di uno degli esecutati; con provvedimento in data 25.09.2023, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione immediata;
- gli immobili subb 15-16 risultavano occupati (in gran parte, visto quanto infra riportato) da ditta terza in forza di contratto di locazione ultrannovennale stipulato in data 12.08.2019 al n. 6.174 di Rep. Notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta (PD), registrato a Padova il 12.08.2019 e trascritto il 13.08.2019 ai n.ri 8289 R.G. e 5683 R.P. (ante pignoramento); la durata della locazione è di dieci anni (con decorrenza dalla data della stipula) e il canone annuo, pari ad € 21.600,00 (oltre IVA), è stato ritenuto congruo, ex art. 2923, 3° comma, c.c., dall'esperto stimatore; si segnala, peraltro, che, con provvedimento in data 25.09.2023, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode Giudiziario ad intraprendere l'azione di sfratto per morosità.

Si segnala che gli stessi immobili subb 15-16, parzialmente (circa mq. 120 su un totale di circa mq. 1274), risultano occupati da altra ditta terza in forza di contratto di locazione della durata di sei anni, stipulato in data 01.03.2018 (con decorrenza dalla stessa data) e registrato il 19.02.2020 (ante pignoramento); il canone annuo, pari ad € 3.000,00 (oltre IVA), è stato ritenuto congruo, ex art. 2923, 3° comma, c.c., dall'esperto stimatore.

### **Pratiche edilizie**

Il fabbricato risulta essere stato realizzato (presumibilmente mediante ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione di un precedente fabbricato (nell'atto di provenienza (in data 27.08.1992 al n. 90.525 di Rep. Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa) è precisato che la costruzione dell'opera originaria risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967)) in base a Concessione Edilizia n. 2975/80 del 22.07.1980, non rinvenuta, tuttavia, presso l'U.T. competente; sono stati reperiti, invece, i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia Prot. n. 9458/84 (n. 729/84 C.E.) del 13.11.1984 per "*il proseguimento dei lavori e per le varianti da apportarsi al fabbricato in corso di ristrutturazione in Viale Vicenza*";
- Certificato di Abitabilità n. 8566/87 del 11.12.1989;



- Concessione Edilizia Prot. n. 13771/95 del 28.05.1996 per “*REALIZZAZIONE DI UNA PENSILINA METALLICA, DOTAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO, DI UN UFFICIO E LA RIDEFINIZIONE DEL PROSPETTO OVEST DI PARTE DELL’ATTUALE MAGAZZINO NELL’EDIFICIO SITO IN VIALE VICENZA N. 152*”;

note: risulta avvio in data 17.11.1999 di procedimento per la dichiarazione di decadenza della C.E.; il provvedimento, comunque, come indicato in perizia, è relativo a parti del capannone non oggetto della presente vendita;

- Concessione Edilizia Prot. n. 12630/1999 del 19.11.1999 per “*opere di completamento e di varianti all’intervento assentito con la precedente concessione edilizia n. 13771/95 del 28/05/1996*”;

note: il provvedimento, come indicato in perizia, è relativo a parti del capannone già vendute e non oggetto della presente vendita;

- Concessione Edilizia Prot. n. 21781/2001 del 21.02.2002 per “*variante in corso d’opera ai lavori già assentiti con la precedente concessione edilizia n. 13771/95 del 28/05/1996 e successiva variante n. 12630/99 del 19.11.99, realizzazione di una scala di collegamento tra il capannone artigianale al piano terra e l’annessa residenza al piano primo*”;

note: il provvedimento, come indicato in perizia, è in variante a precedenti provvedimenti che non interessano l’oggetto della presente vendita, tranne che per il corridoio che gira attorno alla scala interna che collega le unità al piano terra alle abitazioni al piano primo;

- D.I.A. Prot. n. 9288/03 del 07.05.2003 avente ad oggetto il seguente intervento: “*MODIFICA ALLA RECINZIONE ESISTENTE SUL LATO OVEST. PER ALLARGAMENTO ACCESSO CARRAIO. E’ PREVISTO LO SPOSTAMENTO DELLE CASSETTE CONTATORI ENEL PREVIA DEMOLIZIONE DEL TRATTO DI RECINZIONE OVE SONO COLLOCATE*”;

- Provvedimento conclusivo autorizzatorio del procedimento unico n. 12955/03 del 16.03.2004 per “*ristrutturazione di una unità commerciale - artigianale con frazionamento della stessa in tre unità all’interno di un più ampio opificio produttivo - commerciale in Viale Vicenza, civ. 152/D*”;

- Certificato di Agibilità Prot. 2772/PM/05 del 01.03.2005;

- D.I.A. Prot. n. 53971 del 08.10.2009 per “*MODIFICHE PROSPETTICHE NEL DEPOSITO ARTIGIANALE SITO IN VIALE VICENZA N. 152/d*”.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

“*Per la parte produttiva, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato sul posto e gli elaborati grafici dei provvedimenti autorizzativi forniti dal Comune di Bassano del Grappa si riscontrano alcune difformità, quali: la mancanza del divisorio a separazione del Sub 15 dal Sub 16, e la chiusura del*



varco che collegava il Sub 16 al Sub 17 (ora venduto ad altra ditta); inoltre il Sub 15 è stato ora suddiviso in due locali, per individuare e separare la porzione affittata alla ditta (...). Si segnala che non è stato possibile verificare la rispondenza delle altezze interne per la presenza di controsoffitti.

Per la parte abitativa, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato sul posto e gli elaborati grafici dei provvedimenti autorizzativi forniti dal Comune di Bassano del Grappa si riscontrano alcune difformità, quali: l'appartamento piccolo a piano primo presenta modifiche all'assetto dei divisori interni con eliminazione di una camera da letto per ottenere un soggiorno più ampio; l'appartamento grande presenta alcune difformità nei divisori interni; nella taverna dell'appartamento grande è stato realizzato un soppalco con il ricavo di alcuni vani sottotetto e di un bagno; i portici che collegano l'appartamento grande alla taverna non sono presenti nel progetto autorizzato; la centrale termica e il ripostiglio adiacente hanno una diversa conformazione; non tutte le altezze sono da 275 cm come nel progetto approvato ma da 265/270 cm probabilmente per presenza di controsoffitti; nel progetto non è riportato il caminetto presente nella zona giorno; diverse finestre e porte sono diverse per posizione e dimensioni rispetto all'autorizzato; l'altezza della zona taverna non corrisponde a quella rilevata nel progetto assentito.

(...)

In considerazione delle difformità riscontrate, per la porzione produttiva si ritiene necessaria in parte la rimessa in pristino come da ultimo stato autorizzato (demolizione/rimozione del divisorio interno al Sub 15), e in parte la presentazione di una pratica di sanatoria dello stato di fatto (chiusura varco, demolizione divisorio, ecc.).

Anche per la porzione abitativa si stima la necessità di una sanatoria per le varie difformità esistenti a livello di divisori interni, forma e posizione delle finestre, altezze, ecc. e la rimessa in pristino di quanto non sanabile come l'eliminazione del soppalco nell'area taverna, compresa la demolizione del bagno, e dei portici di collegamento della taverna all'appartamento.

Si stimano quindi circa 5.000,00 € per la pratica di sanatoria della porzione produttiva, circa 5.000,00 € per la sanatoria della parte abitativa e circa 10.500,00 € per la demolizione/rimozione della difformità non sanabili; si precisa che si tratta di una stima di massima e che il costo esatto della pratica di sanatoria e delle rimesse in pristino saranno determinabili con precisione solo al momento del rilascio della sanatoria da parte del Comune al proprietario e dell'esecuzione dei lavori.”.

Note: i costi sopra riportati (per complessivi € 20.500,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario) sono già stati considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.



### **Giudizio di conformità catastale**

Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato in perizia:

*“La Mappa catastale corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi; si segnala una lieve imprecisione per la presenza di un piccolo triangolo di terreno tra il Mappale 470 e il Mappale 471 dovuto ad un errore grafico; tale triangolo è parte del Mappale 471; inoltre non risulta inserito in mappa il corpo sporgente in cui si trova il vano scala a servizio degli appartamenti.*

*Le schede catastali che descrivono le due unità produttive oggetto di esecuzione non corrispondono allo stato dei luoghi; tra le principali difformità si riscontrano la presenza di un divisorio interno tra il Sub 15 e il Sub 16 non esistente sul posto; la presenza di un varco che conduce ad altra unità di altra ditta (Sub 17) non presente sul posto; la mancanza della chiusura in fondo al corridoio che conduceva ad altra unità immobiliare ora ceduta ad altra ditta; errata indicazione del nord; portone di accesso sul lato est disegnato più piccolo della realtà; diversa conformazione del blocco ufficio; presenza di un divisorio in corrispondenza del blocco servizi.*

*Le schede catastali che descrivono le due unità abitative non corrispondono allo stato dei luoghi per difformità varie nei divisori interni e per la mancanza dei due portici che collegano l'appartamento grande alla dependance con taverna; inoltre: non sono indicate le logge; la zona taverna ha altezza variabile e non ha soffitto piano; alcune altezze sono inferiori a cm 270 per presenza di controsoffitti.*

*In visura catastale si legge ancora il vecchio indirizzo di Via Vicenza 152, ora sostituito da Via C. Rosselli 10, 12/A, 12/B e 14.*

*Si ritiene necessario un aggiornamento della posizione catastale complessiva, sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati, con un costo stimabile in circa 5.500,00 €.”.*

**Note:** il costo di regolarizzazione sopra riportato (da intendersi a carico dell'aggiudicatario) è già stato considerato in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

### **Prestazione energetica**

Sono agli atti:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 25.06.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 274 sub 7 è di classe energetica D con EP<sub>gl,nren</sub> 179,60 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 25.06.2033) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 274 sub 8 è di classe energetica D con EP<sub>gl,nren</sub> 180,07 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 10.05.2027) dal quale si evince che l'u.i. m.n. 274 sub 15 è di classe energetica E con EP<sub>gl,nren</sub> 165,20 kWh/mq. anno.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Si riporta testualmente, di seguito, quanto segnalato, tra l'altro, in perizia:



*“Si segnala la presenza di pannelli contenenti fibre di amianto (eternit) sulla copertura e nei controsoffitti. Resta a carico del futuro acquirente l'esecuzione delle necessarie operazioni di bonifica, con smaltimento secondo le vigenti normative. In via del tutto indicativa, per l'esecuzione di detta bonifica al momento si stima una spesa di circa 40.000,00 €.*

*Considerato che il capannone è stato realizzato sul sito dove si trovava un precedente fabbricato produttivo ora demolito, non si può escludere la presenza di eternit o di altro materiale/sostanza non a norma e/o inquinante in parti non visibili e non accessibili.”.*

Note: la spesa sopra riportata (da intendersi a carico dell'aggiudicatario) è già stata considerata in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia, redatta dall'Arch. Federico De Boni con studio a Costabissara (VI) e datata 16.06.2023.

**PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 525.000,00.**

**OFFERTA MINIMA: € 393.750,00.**

**RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.**

**Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.**

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

##### **ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

##### **AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.02.2015 N. 32**

La vendita, con modalità SINCRONA MISTA, ossia con possibilità di offerte sia analogiche che telematiche, avrà luogo il giorno 21 dicembre 2023 alle ore 10:30 innanzi al Professionista Delegato domiciliato presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – PEC [anvipes@legalmail.it](mailto:anvipes@legalmail.it) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA**

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.  
L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso



l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail [info@anvipes.com](mailto:info@anvipes.com) – Sito web [www.anvipes.com](http://www.anvipes.com)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice o il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data ed ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso l'ANVIPES) e contenere:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
- l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg..In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il



pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; **si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile**; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "ESEC. IMM. N. 40/2021 R.G. TRIB. VICENZA", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di



avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il **“Presentatore”** dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..

Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente **“Presentatore”**; tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il **“Presentatore”** procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“INVIA OFFERTA”** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (o altro identificativo) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.



Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di "Presentatore" dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta); il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "*offerta\_XXXXXXXXXX.zip.p7m*", **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.**

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.** Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica di partecipazione all'asta e la relativa documentazione che



**saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.**

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati e allegati i relativi documenti del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un'unica soluzione, non potrà superare i 120 gg.. **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione.** Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a



titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

**Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.**

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA  
TELEMATICAMENTE

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN

**IT 04 R 08590 11801 000900049433**

**intestato a "ESEC. IMM. N. 40/2021 R.G. TRIB. VICENZA".**

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"versamento cauzione ESEC. IMM. N. 40/2021 R.G. TRIB. VICENZA"**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o



bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e, ciò, anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELL'IPOTESI DI OFFERTA PRESENTATA TELEMATICAMENTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque non oltre mezz'ora prima dell'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. n. 32/2015 (c.d. spettatore) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

#### MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte analogiche e telematiche presentate dagli offerenti secondo le modalità sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione definitiva, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente



aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti, analogici e telematici, rispettivamente in presenza e da remoto, le cui offerte sono state ritenute valide.

**La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.**

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura sopra indicata (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati nel portale del gestore a cura del professionista stesso e così resi conoscibili/visibili al soggetto che partecipa con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno automaticamente resi noti tramite il portale ai partecipanti presenti in sala.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata



offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

### SALDO PREZZO

- 1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato).

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà pervenire, presso l'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Delegato per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 2) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Delegato presso l'ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 3) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto,



questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato (domiciliato presso la sede dell'ANVIPES) ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato (presso l'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese



effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

## PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo “Il Tribunale e le aste”;
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura del gestore AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto “social media marketing”, attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)], quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

**Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.**

Vicenza, 20/10/2023



# **IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Notaio Dott. Giuseppe Muraro**

